VG Augsburg, Urteil v. 02.07.2025 – Au 4 K 24.1487

Titel:

Nachbarschutz durch brandschutzrechtliche Vorschriften

Normenketten:

BayBO Art. 28 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, Abs. 7 S. 3, Art. 62
BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

Leitsätze:

1. Inhaltliche Mängel eines im Brandschutznachweis vorgelegten Brandschutzkonzepts begründen für sich alleine keine Abwehrrechte des Nachbarn, denn die Vorschrift des Art. 62 BayBO hat keine drittschützende Wirkung. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Vorschrift des Art. 28 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BayBO über die Erforderlichkeit von Brandwänden als Gebäudeabschlusswänden dient auch dem Nachbarschutz, weil sie die Brandausbreitung auf andere Gebäude, also auch auf Nachbargebäude, verhindern helfen soll. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ist auf dem Baugrundstück ein Abstand von mindestens 2,50 m zur Grenze eingehalten, muss keine Brandwand errichtet werden. Das gilt auch, wenn der Abstand zu bestehenden Gebäuden auf dem Nachbargrundstück insgesamt weniger als 5 m beträgt, weil dort die 2,50 m nicht eingehalten sind. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
4. Art. 28 Abs. 7 S. 3 BayBO, wonach Außenwandbekleidungen von Gebäudeabschlusswänden einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nicht brennbar sein müssen, findet keine Anwendung, wenn die Gebäudeanschlusswand keine Brandwand ist. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarrechtsschutz, Baugenehmigung, Brandschutz, Drittschutz, Rechtsschutzbedürfnis, Immissionsschutz, Brandwand, Nachbarschutz, Abstand, Gebäudeabschlusswand, Wandverkleidung, Bestimmtheit

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 02.03.2026 – 2 ZB 25.1502

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens, einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen, als Gesamtschuldner zu tragen.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Kläger wenden sich gegen eine dem Beigeladenen durch den Beklagten erteilte Genehmigung zur Nutzungsänderung eines Wohnhauses und landwirtschaftlicher Nutzung in eine Flüchtlingsunterkunft auf dem Grundstück Fl.Nr. A... der Gemarkung ....

2
Die Kläger sind Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. J... der Gemarkung, welches südlich an das Vorhabengrundstück angrenzt und mit einem historischen, über 200 Jahre alten Stall bebaut ist. Der Stall steht unmittelbar an der Grenze zum Grundstück des Beigeladenen und befindet sich an der engsten Stelle 3,9 m vom nachträglich errichteten Wohn- und Wirtschaftsgebäude des Beigeladenen entfernt. Bei dem Vorhabengebäude handelt es sich um ein freistehendes, mit einer Holzfassade verkleidetes Wohngebäude mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteilen im Osten, in denen sich derzeit zwei Garagenstellplätze befinden. Der Wohnteil soll zukünftig als Flüchtlingsunterkunft für zehn Personen genutzt werden.

3
Mit Formblatt vom 30. November 2023 reichte der Beigeladene beim Beklagten einen entsprechenden Antrag auf Nutzungsänderung des Gebäudes ein. Dem Bauantrag als Anlagen beigefügt waren der amtliche Lageplan, die Bauzeichnungen und ein Brandschutznachweis vom 29. November 2023. Im Rahmen der Prüfung des Bauantrags wurden die Gemeinde und der Kreisbrandrat um Stellungnahme zu dem Vorhaben gebeten. Der Brandschutznachweis vom 29. November 2023 wurde – wie im Bauantrag gefordert (BA Bl. 27) – durch den Bauingenieur des Beklagten bauaufsichtlich geprüft und laut Stellungnahme vom 19. Januar 2024 unter Beachtung diverser Auflagen gebilligt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde mit Beschluss vom 29. Januar 2024 erteilt.

4
Mit Bescheid vom 27. Mai 2024 erteilte der Beklagte die bauaufsichtliche Genehmigung zur Nutzungsänderung des Wohnhaues mit landwirtschaftlicher Nutzung zu einer Flüchtlingsunterkunft unter Beachtung der nachfolgend genannten Auflagen und sonstigen Bestimmungen gemäß den geprüften Planunterlagen. Ziffer 1 der baurechtlichen Auflagen sieht vor, dass die für das Bauvorhaben erforderlichen Brandschutzmaßnahmen aus dem Brandschutznachweis vom 29. November 2023 Bestandteil des Bescheides und bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten seien. Die Empfehlungen seien verbindlich auszuführen. Zur Begründung der Genehmigung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass dem Vorhaben keine im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlichrechtlichen Vorschriften entgegenstünden. Das Bauvorhaben sei gemäß § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig. Die Nebenbestimmungen würden sich auf Art. 36 BayVwVfG stützen und seien zur ordnungsgemäßen Durchführung des Vorhabens erforderlich. Nachbarschützende Belange würden, soweit die Nachbarzustimmung nicht vorliege, durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

5
Die Kläger äußerten im Juni 2024 persönlich bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ihre Bedenken hinsichtlich einer Brandgefährdung und wiesen darauf hin, dass die Außenanlage im Eingabeplan nicht vermaßt und das Nachbargebäude nicht dargestellt sei; die Nutzung erfolge seit Jahren illegal. Der für Brandschutz zuständige Mitarbeiter teilte den Klägern später telefonisch mit, dass er nur den Brandschutz innerhalb des Grundstücks zu prüfen habe; hier seien alle gesetzlichen Regeln eingehalten.

6
Mit Schreiben vom 20. Juni 2024 ließen die Kläger zu 1 und 2 Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Augsburg gegen den Bescheid des Beklagten vom 27. Mai 2024 erheben. Für sie ist beantragt,

7
„den streitgegenständlichen Bescheid aufzuheben, hilfsweise, ihn um (eine) geeignete Auflage(n) zum äußeren Brandschutz zu ergänzen.“

8
Zur Begründung wird unter dem 15. Oktober 2024 ausgeführt, dass auf Klägerseite Bedenken hinsichtlich einer möglichen Brandgefahr bestünden. Durch die Nutzungsänderung ergäben sich neue Anforderungen betreffend der Schutzgüter Leib und Leben, insbesondere mit Blick auf den Brandschutz. Aufgrund des geringen Abstands zwischen den Gebäuden und der hölzernen Verkleidung des Nachbargebäudes bestehe im Brandfall keinerlei Schutz oder Kompensation, so dass die Flammen auf das klägerische Gebäude übergreifen könnten. Da die angesprochene Problematik nicht durch die Regelungen im Bescheid gelöst werde, sei die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung in Bezug auf die an das Bauvorhaben zu stellenden Brandschutzvorgaben zu unbestimmt und verletze die Kläger in ihren Rechten. Es ließe sich nicht zweifelsfrei feststellen, ob und in welchem Umfang die Kläger in ihren nachbarlichen Brandschutzbelangen betroffen seien. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Brandwände als Gebäudeabschlusswände (Art. 28 Abs. 1 Alt. 1 BayBO) und Gebäudeabschlusswände anstelle von Brandwänden (Art. 28 Abs. 3 Satz 2 BayBO) seien drittschützend, weil sie das Übergreifen des Brandes auch auf Nachbargebäude verhindern sollten. Die Kläger sähen nunmehr zwei Lösungsmöglichkeiten: Entweder der Eigentümer lasse es bei der eingetragenen und Bestandsschutz genießenden Nutzung, so wie er das Grundstück auch erworben habe. Oder die Nutzungsänderung bleibe genehmigt, wobei das Risiko des Brandübertrags für die (u.a. klägerseitig) Betroffenen so minimiert werden müsse, dass Leib und Leben nicht unnötig gefährdet würden. Brandschutzfachlich müsse die Holzfassade entfernt oder der Müllabstellplatz oder der Kfz-Abstellplatz anders angeordnet werden. Dies müsse auf der Vorhabenseite

erfolgen, da das klägerische Gebäude historisch vor dem Nachbargebäude errichtet worden sei und sich demgemäß die streitgegenständliche Vorhabennutzung anpassen müsse. Auch über die Brandschutzerwägungen hinaus erscheine die Genehmigung unbestimmt, etwa hinsichtlich ihres Nutzungsumfangs, und verletze ggf. auch in immissionsmäßiger Hinsicht klägerische Nachbarrechte.

9
Mit Beschluss vom 25. Juni 2024 wurde der Bauherr zum Verfahren beigeladen. Unter dem 30. September 2024 wurde für den Beigeladenen beantragt,

10
die Klage abzuweisen.

11
Die Klage sei unbegründet. Es sei bereits nicht ersichtlich, in welchen drittschützenden Rechten die Kläger konkret verletzt sein wollten. Der Kläger werfe pauschal Bedenken hinsichtlich einer möglichen Brandgefahr in den Raum, ohne darzulegen, worin diese genau liegen solle. Die Brandschutzthematik sei im baurechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft worden. Der Beigeladene habe durch seinen Bauingenieur den erforderlichen Brandschutznachweis erbracht, der durch den Kreisbrandrat des Beklagten geprüft worden sei. Eine akute Brandgefährdung sei nicht festgestellt worden. Der Vortrag der Kläger lasse weder schlüssig noch ausreichend substantiiert erkennen, worin ein Verstoß gegen brandschutzrechtliche Vorgaben der BayBO liegen solle. Die Klägerseite verkenne mit ihrem Vortrag, dass ihr eigenes Gebäude keinerlei Abstandsflächen einhalte. Dies könne nicht zu Lasten des Beigeladenen gehen. Das Gebäude des Beigeladenen halte die für ihn erforderlichen Abstandsflächen vollständig auf seinem Grundstück ein. Die streitgegenständliche Nutzungsänderung betreffe nur den vorderen Teil des bestehenden Gebäudes, nämlich das Wohnhaus. Hier würden sämtliche Abstandsflächen problemlos eingehalten. Der hintere (Stadel-)Teil bleibe unverändert. Jedenfalls aber würden die erforderlichen 2,5 m gegenüber der Grundstücksgrenze immer eingehalten. Ein Verstoß gegen brandschutzrechtliche Vorschriften oder gegen Abstandsflächen liege somit nicht vor. Auch hinsichtlich des klägerischen Einwandes, der Bescheid sei mit Blick auf nachbarliche Brandschutzbelange nicht hinreichend bestimmt, fehle es bereits an einem schlüssigen und substantiierten Vortrag. Es sei bereits nicht ersichtlich, was der Kläger aus der Baugenehmigung nicht zu entnehmen vermöge. Dass die brandschutzrechtlichen Vorgaben hier eingehalten seien, ergebe sich aus der Baugenehmigung sowie aus den Bauantragsunterlagen einschließlich des Brandschutznachweises. Dies genüge für die hinreichende Bestimmtheit.

12
Mit Schreiben vom 5. November 2024 beantragte der Beklagte,

13
die Klage abzuweisen.

14
Der angefochtene Bescheid vom 27. Mai 2024 sei rechtmäßig und verletze die Kläger nicht in ihren Rechten. Zu der Klagebegründung und den weiteren Schriftsätzen des Klägerbevollmächtigten sei eine Stellungnahme des zuständigen Bauingenieurs des Beklagten eingeholt worden. Das streitgegenständliche Gebäude mit der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft halte den nach Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO geforderten Mindestabstand von 2,5 m gegenüber der Grundstücksgrenze ein. Es bestehe somit kein Erfordernis für das streitgegenständliche Gebäude zur Errichtung einer Gebäudeabschlusswand; eine akute Brandgefährdung könne seitens der Bautechnik nicht festgestellt werden. Allerdings weise das klägerische Gebäude selbst als Grenzbebauung mit einer Länge von ca. 36,5 m brandschutztechnische Mängel auf, da dieses ohne Brand- und Gebäudeabschlusswand errichtet worden sei. Darüber hinaus würden seitens des Klägerbevollmächtigten keine konkreten Brandschutzvorgaben genannt, die aus dessen Sicht nicht eingehalten sein sollen. Die streitgegenständliche Baugenehmigung sei entgegen der klägerischen Auffassung hinreichend bestimmt. Im Übrigen werde auf die Bescheidsbegründung verwiesen.

15
Unter dem 24. Juni 2025 führte der Klägerbevollmächtigte konkretisierend aus, dass Kernangriffspunkt des Klagebegehrens der baunachbarlich relevante äußerliche Brandschutz sei, denn ein Abstand von 5 m sei nicht eingehalten. Mit der streitgegenständlichen Nutzungsänderung sei kein Bestandsschutz mehr gegeben. Die in der Baugenehmigung enthaltene Kompensation/Auflage betreffe fachlich den inneren

Brandschutz. Regelungen zum äußeren Brandschutz würden auch insofern Drittschutz vermitteln, als dass der Nachbar bei einer Verletzung seines unmittelbaren Schutzbereichs auch ein Einschreiten seitens der für die Durchsetzung des präventiven Brandschutzes zuständigen Bauaufsichtsbehörde verlangen könne. Dies werde nochmals förmlich beantragt. Vorliegend sei aber ausnahmsweise die Konstellation gegeben, dass eine Genehmigung eine unzutreffende Auflage enthalte, sodass schon in der Anfechtungssituation wegen Wegfalls des Bestandsschutzes und noch vor einem Einschreiten eine baunachbarrechtswidrige Situation zu konstatieren sei. Es entspreche auch obergerichtlicher Rechtsprechung, dass die falsche Bauteilklassifizierung Nachbarschutz vermittle, sodass Drittschutz des Nachbarn in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich des betreffenden Bauteils – hier der Gebäudeabschlusswand – sinngemäß je nach Wirkrichtung des damit verbundenen baulichen Systems in Betracht komme.

16
Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte sowie auf die vorgelegte Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

17
Über die Klage konnte aufgrund des Einverständnisses der Beteiligten ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung entschieden werden (§ 101 Abs. 2 VwGO).

18
Soweit die Kläger im Hauptantrag begehren, den streitgegenständlichen Bescheid aufzuheben, ist die Klage zulässig, aber unbegründet. Soweit sie hilfsweise beantragen, den Bescheid um (eine) geeignete Auflage(n) zum äußeren Brandschutz zu ergänzen, ist die Klage bereits unzulässig. Sie hat damit insgesamt keinen Erfolg.

I.

19
Die Klage ist im Hauptantrag zulässig, insbesondere sind die Kläger als Eigentümer (BA Bl. 35) des unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzenden Nachbargrundstücks klagebefugt, § 42 Abs. 2 VwGO.

II.

20
Die Klage erweist sich im Hauptantrag jedoch als unbegründet. Die Kläger werden durch die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht in ihren subjektivöffentlichen Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Ein Anspruch auf Aufhebung des streitgegenständlichen Bescheids besteht daher nicht.

21
Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (vgl. BayVGH, B.v. 26.4.2021 – 15 CS 21.1081 – juris Rn. 23 m.w.N.; B.v. 22.1.2020 – 15 ZB 18.2547 – juris Rn. 4). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Dabei ist zu beachten, dass ein Nachbar eine Baugenehmigung zudem nur dann mit Erfolg anfechten kann, wenn die Genehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit sich aus einer Verletzung von Vorschriften ergibt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren (BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20).

22
Dies ist vorliegend nicht der Fall. Das streitgegenständliche Bauvorhaben widerspricht keinen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlichrechtlichen Vorschriften, die zu einer Verletzung von Nachbarrechten der Kläger führen.

23

1. Die Baugenehmigung ist in nachbarrechtsrelevanter Weise hinreichend bestimmt i.S.d. Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG.

24
Eine Baugenehmigung muss inhaltlich hinreichend bestimmt sein, Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG. Dieser Anforderung entspricht eine Genehmigung, wenn die mit dem Bescheid getroffene Regelung für die Beteiligten des Verfahrens – gegebenenfalls nach Auslegung – eindeutig zu erkennen und damit einer unterschiedlichen subjektiven Bewertung nicht zugänglich ist. Nachbarn müssen zweifelsfrei feststellen können, ob und in welchem Umfang sie betroffen sind. Eine Verletzung von Nachbarrechten liegt vor, wenn die Unbestimmtheit ein nachbarrechtlich relevantes Merkmal betrifft. Insoweit ist anerkannt, dass eine Baugenehmigung aufzuheben ist, wenn wegen Fehlens oder Unvollständigkeit der Bauvorlagen Gegenstand und Umfang der Baugenehmigung nicht eindeutig festgestellt und aus diesem Grund eine Verletzung von Nachbarrechten nicht ausgeschlossen werden kann. Der Nachbar muss aus der Baugenehmigung in Verbindung mit den ihr zugrundeliegenden Unterlagen die Reichweite des genehmigten Vorhabens und seiner Nutzung erkennen können (BayVGH, U.v. 16.10.2013 – 15 B 12.1808 – juris Rn. 13). Der Inhalt der Genehmigung und der zugrundeliegenden Bauvorlagen ist ggf. durch Auslegung zu ermitteln. Eine anfängliche Unbestimmtheit einer Baugenehmigung kann durch eine nachträgliche Klarstellung im gerichtlichen Verfahren geheilt werden (vgl. BVerwG, B.v. 21.6.2006 – 4 B 32.06 – juris Rn. 2; U.v. 20.4.2005 – 4 C 18.03 – juris Rn. 54).

25
Diesen Anforderungen wird die streitgegenständliche Baugenehmigung gerecht. Dem Vortrag der Klagepartei, der streitgegenständliche Bescheid lasse nicht erkennen, inwieweit das Vorhaben des Beigeladenen den nachbarrechtsrelevanten brandschutzrechtlichen Anforderungen genüge, kann nicht gefolgt werden. Aus den genehmigten Planunterlagen und dem über Auflage Nr. 1 des Bescheides einbezogenen Brandschutznachweis vom 29. November 2023 ergeben sich ohne Weiteres die notwendigen Parameter, anhand derer die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Anforderungen seitens der Nachbarn überprüft werden kann. So sind darin Gebäudeklasse, Sonderbaueigenschaft und Gebäudehöhe eindeutig definiert. Die Eingabeplanung beschreibt den Baukörper sowie die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück. Anhand des angegebenen Maßstabes von 1:100 lassen sich die Abstände zum klägerischen Grundstück problemlos herausmessen. Damit sind sämtliche Informationen zur Ermittlung der brandschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der angrenzenden Bebauung vorhanden; die Auswirkungen der Brandsicherheit im Hinblick auf die Nachbarbebauung lassen sich aufgrund der Baugenehmigung hinreichend sicher bewerten. Ob das Vorhaben darüber hinaus tatsächlich zu keinen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das benachbarte Gebäude führt, ist kein Aspekt der Bestimmtheit, sondern betrifft die Frage, ob die zugrundeliegende Bewertung korrekt erfolgt ist.

26
Entgegen der klägerischen Ansicht ist auch der Nutzungsumfang des streitgegenständlichen Vorhabens hinreichend bestimmt. Aus dem mit den übrigen Planunterlagen zum Bauantrag eingereichten Brandschutznachweis (BA Bl. 39) ergibt sich eindeutig, dass der Wohnteil zukünftig als Flüchtlingsunterkunft für zehn Personen dienen soll.

27
2. Ein Verstoß gegen Vorschriften des Brandschutzes zu Lasten der Kläger liegt nicht vor. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Sonderbau im Sinne des Art. 2 Abs. 4 Nr. 13 BayBO, sodass im Rahmen des Nachbarrechtsbehelfs auch die von den Klägern angeführten Vorschriften des Brandschutzes der Bayerischen Bauordnung zu prüfen sind (Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO).

28
Brandschutzvorschriften entfalten nicht per se nachbarschützende Wirkung, sondern nur dann, wenn sie nach außen zielen, also nicht auf den Schutz des von der Anforderung betroffenen Gebäudes und seiner Bewohner bzw. Benutzer begrenzt sind, sondern mit Blick auf die Verhinderung der Ausbreitung von Feuer und Rauch in der Umgebung jedenfalls auch auf den Schutz des Nachbargrundstücks und der sich dort befindlichen Personen und/oder Sachen ausgerichtet sind (BayVGH, B.v. 8.3.2018 – 15 CE 17.2599 – juris Rn. 58 m.w.N.; B.v. 10.7.2014 – 9 CS 14.998 – juris Rn. 13).

29

a) Soweit die Klagepartei vorträgt, das im Brandschutznachweis vorgelegte und bauaufsichtlich geprüfte Brandschutzkonzept sei unzureichend, ist festzustellen, dass die Vorschrift des Art. 62 BayBO, die u.a. die inhaltlichen Anforderungen an bautechnische Nachweise regelt, keine drittschützende Wirkung hat (Shirvani in Busse/Kraus, BayBO, Stand Januar 2025, Art. 62 Rn. 22 m.w.N.; Molodovsky/Famers/Kraus, BayBO, Stand April 2025, Art. 62 Rn. 11). Inhaltliche Mängel eines erforderlichen Nachweises begründen für sich alleine daher keine Abwehrrechte des Nachbarn. Aus dem Brandschutznachweis kann allenfalls mittelbar auf eine etwaige Nachbarrechtsverletzung geschlossen werden, soweit darin eine mit dem Vorhaben genehmigte Bauausführung beschrieben wird, die im Widerspruch zu drittschützenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen steht oder diese nicht hinreichend berücksichtigt (VG Würzburg, B.v. 11.4.2014 – W 5 S 14.301 – juris Rn. 21; VG München, B.v. 20.7.2020 – M 9 SN 20.1652 – juris Rn. 43; Weinmann in Spannowsky/Manssen, BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Stand 1.5.2025, Art. 62 Rn. 47).

30
Dafür ist jedoch nichts ersichtlich. Ein Verstoß der streitgegenständlichen Baugenehmigung gegen die nachbarschützenden Vorschriften über Brandwände (Art. 28 BayBO) ist nicht gegeben. Nach Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind Brandwände als Gebäudeabschlusswand erforderlich, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand bis zu 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist. Diese Vorschrift dient auch dem Nachbarschutz (BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 33; VG Würzburg, B.v. 12.6.2024 - W 5 S 24.502 – juris Rn. 70; B. v. 11.4.2014 – W 5 S 14.301 – juris Rn. 24), weil sie – wie aus Art. 28 Abs. 1 Alt. 1 BayBO ersichtlich wird – die Brandausbreitung auf andere Gebäude, also auch auf Nachbargebäude, verhindern helfen soll. Gleiches gilt für Wände, die gemäß Art. 28 Abs. 3 Satz 2 BayBO an die Stelle einer Brandwand treten dürfen (vgl. Art. 28 Abs. 11 BayBO). Maßgeblich ist die Schutzrichtung der Brandwand oder der zulässigerweise an ihre Stelle tretenden Wand nach außen hin und gegen die Ausbreitung von Feuer und Rauch in der Umgebung, was bei Gebäudeabschlusswänden – anders als bei inneren Brandwänden – der Fall ist (vgl. BayVGH, B.v. 8.3.2018 – 15 CE 17.2599 – juris Rn. 58 f.; Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, Stand Januar 2025, Art. 66 Rn. 279; VG Ansbach, U.v. 5.3.2020 – AN 17 K 17.00172 – juris Rn. 23 f.).

31
Daran gemessen ist die südliche Gebäudeabschlusswand des Beigeladenen vorliegend nicht als Brandwand auszuführen, da das Vorhaben gemäß dem der Baugenehmigung beiliegenden Eingabeplan mehr als 2,50 m zur Grundstücksgrenze einhält. Ist auf dem Baugrundstück ein Abstand von mindestens 2,50 m zur Grenze eingehalten, muss keine Brandwand errichtet werden. Das gilt auch, wenn der Abstand zu bestehenden Gebäuden auf dem Nachbargrundstück insgesamt weniger als 5 m beträgt, weil dort die 2,50 m nicht eingehalten sind. In diesem Fall ist zwar der entstehende Gebäudeabstand aus der Sicht des Brandschutzes unzureichend, die Herstellung der 5 m kann aber dem Bauherrn über seinen Anteil von 2,50 m hinaus nicht angelastet werden (Molodovsky/Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, Stand April 2025, Art. 28 Rn. 47). Auf aus einer solchen Konstellation resultierende Gefahren kann die Bauaufsichtsbehörde nach Maßgabe von Art. 54 Abs. 3 BayBO reagieren (Schiebel in Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 28 Rn. 5). Folglich führt der Grenzbau der Kläger nicht zu erhöhten brandschutzrechtlichen Anforderungen an das Vorhaben des Beigeladenen.

32
Auch einer Trennwand im Sinne des Art. 27 BayBO bedarf es nicht. Zwar handelt es sich bei dem Vorhaben (unstreitig) um ein Gebäude der Gebäudeklasse 1, für welches grundsätzlich die Ausnahmeregelung in Art. 28 Abs. 2 Satz 2 BayBO gilt. Allerdings findet Art. 27 BayBO auf Gebäude der Gebäudeklasse 1 nur in den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 Anwendung, also wenn die Gebäudeabschlusswand an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet worden ist. Dies ist vorliegend gerade nicht der Fall.

33
b) Soweit die Kläger schließlich brandschutzrechtliche Bedenken im Hinblick auf die Holzfassade des Vorhabengebäudes hegen, steht die genehmigte Bauausführung auch insofern nicht im Widerspruch zu drittschützenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Art. 28 Abs. 7 Satz 3 BayBO, wonach

Außenwandbekleidungen von Gebäudeabschlusswänden einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nicht brennbar sein müssen, findet vorliegend keine Anwendung. Zwar mag es sich auch hierbei um eine nachbarschützende Vorschrift handeln, da sie darauf zielen dürfte, im Fall eines Brandherds von außen einen Brandübergriff über die Wandfassade auf benachbarte Gebäude zu verhindern (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 8.3.2018 – 15 CE 17.2599 – juris Rn. 62). Auch deutet der Wortlaut der Norm („Gebäudeabschlusswand“) zunächst daraufhin, dass die Nichtbrennbarkeit der Außenwandbekleidung für sämtliche Wände gilt, die ein Gebäude gegen ein anderes Gebäude oder die Außenluft abschließen (vgl. Definition nach Molodovsky/Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, Stand April 2025, Art. 28 Rn. 19). Damit wäre auch die südliche, zu den Klägern ausgerichtete Außenwand des Gebäudes des Beigeladenen von der Regelung erfasst. Allerdings sprechen Systematik sowie Sinn und Zweck des Art. 28 Abs. 7 Satz 3 BayBO dafür, nur solche Gebäudeabschlusswände einzubeziehen, die zugleich Brandwände sind. Denn schon die Überschrift der Norm lautet „Brandwände“. Auch beziehen sich sämtliche anderen Sätze des Art. 28 Abs. 7 BayBO auf „Brandwände“. Schließlich sollen Brandwände als Außenwände nach ihrem Schutzziel einen fehlenden oder unzureichenden Brandschutzabstand kompensieren und die Brandausbreitung zwischen benachbarten Gebäuden baulich verhindern. Dieser Funktion stehen brennbare Außenwandbekleidungen oder brennbare Dämmstoffe auf diesen Brandwänden entgegen (ausführlich: Molodovsky/Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, Stand April 2025, Art. 28 Rn. 115). Bei allen übrigen Gebäudeabschlusswänden, die nicht als Brandwände auszugestalten sind, bedarf es aufgrund des ausreichenden Brandschutzabstandes keiner solchen Kompensation. Vor diesem Hintergrund ist ein (drittschutzrelevanter) Verstoß gegen Art. 28 Abs. 7 Satz 3 BayBO aufgrund der Holzfassade am Gebäude des Beigeladenen nicht gegeben.

34
3. Soweit die Klagepartei die Verletzung von Nachbarrechten in immissionsrechtlicher Hinsicht rügt, ist der Vortrag unsubstantiiert. Es wird lediglich pauschal behauptet, dass eine solche Verletzung „ggf.“ vorliegen könne, ohne weitere Anhaltspunkte hierfür zu liefern. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass die Kläger im Hinblick auf von der Flüchtlingsunterkunft ausgehende Lärmimmissionen keinen Anspruch auf Einhaltung bestimmter Grenzwerte nach der TA-Lärm i.V.m. § 22 Abs. 1, § 3 Abs. 5 Nr. 1 BImSchG haben. Ein Abstellen auf die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ist bei Anlagen für soziale Zwecke – zu denen auch Flüchtlingsunterkünfte zählen (Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand November 2024, § 4 BauNVO Rn. 97) – gemäß Nr. 1 Abs. 2 Buchst. h TA-Lärm nicht möglich, da sie von ihrem Anwendungsbereich nicht erfasst werden (vgl. auch BayVGH, B.v. 9.12.2015 – 15 CS 15.1935 – juris Rn. 20). Der vorliegend von den Klägern wohl befürchtete verhaltensbezogene Lärm ist nicht mit Geräuschen vergleichbar, die aus technischen Anlagen stammen und kann daher weder im Rahmen des planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots noch im immissionsschutzrechtlichen Einschreiten abgebildet werden (vgl. BayVGH, U.v. 13.9.2012 – 2 B 12.109 – juris Rn. 37). Vielmehr handelt es sich hierbei stets um Wohnimmissionen, die in der Regel sogar auch in solchen Wohngebieten hinzunehmen sind, die durch eine andere homogene Wohnbevölkerung geprägt sind (BayVGH, B.v. 9.12.2015 – 15 CS 15.1935 – juris Rn. 20; BVerwG, B.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – juris Rn. 72). Die Annäherung an den Begriff „Wohnen“ findet dabei ihre Stütze auch darin, dass die Rechtsprechung von einer „Anlage für soziale Zwecke mit wohnähnlichem Charakter“ spricht (BayVGH, U.v. 13.9.2012 – 2 B 12.109 – juris Rn. 32; B.v. 9.12.2015 – 15 CS 15.1935 – juris Rn. 20; B.v. 22.10.2015 – 1 CE 15.2077 – juris Rn. 2).

III.

35
Da die Klage im Hauptantrag keinen Erfolg hat, ist die Bedingung für die Prüfung des Hilfsantrages eingetreten. Dieser ist mangels Vorliegens eines Rechtsschutzbedürfnisses jedoch unzulässig.

36
Ein Rechtschutzbedürfnis ist u.a. dann nicht gegeben, wenn die Klagepartei ihr Ziel auf anderem Wege schneller und einfacher erreichen könnte (Wöckel in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, Vor. §§ 40-53, Rn. 11). Dabei kann regelmäßig verlangt werden, dass sich der die Klage erhebende Bürger mit seinem Begehren zuvor an die zuständige Verwaltungsbehörde gewandt hat. Die behördliche Vorbefassung ist Ausdruck der Gewaltenteilung und Voraussetzung des Rechtsschutzbedürfnisses (vgl. Kuhla in Posser/Wolff/Decker, BeckOK VwGO, § 123 Rn. 37b). Kann die Verwaltungsbehörde dem Begehren abhelfen, ist eine Klageerhebung bei Gericht nicht mehr notwendig und zielführend.

37
Vorliegend haben die Kläger im Juni 2024 zwar ihre brandschutzrechtlichen Bedenken beim Beklagten geäußert. Jedoch ist weder aus der Klagebegründung noch aus den Behördenakten ersichtlich, dass ein Antrag auf Ergänzung des Bescheides um geeignete Auflagen gestellt worden wäre. Der Vorschlag, die Holzfassade entfernen zu lassen, den Müllabstellplatz und/oder den Kfz-Abstellplatz anders anzuordnen, wurde erstmals im Rahmen der Klagebegründung vorgebracht. Es ist auch nicht ersichtlich, dass sich die Verwaltungsbehörde schon von vornherein ablehnend zur Sache geäußert hätte oder nach Lage der Dinge nicht damit gerechnet werden konnte, dass die Behörde dem Anliegen der Kläger entsprechen wird (vgl. Kuhla in Posser/Wolff/Decker, VwGO, Stand 1.7.2024, § 123 Rn. 37c, 38). Der für Brandschutz zuständige Mitarbeiter hat den Klägern lediglich mitgeteilt, dass er nur den Brandschutz innerhalb des Grundstücks zu prüfen habe und hier alle gesetzlichen Regeln eingehalten seien. Zum Erlass zusätzlicher Auflagen hat er sich ausweislich der Behördenakten und auch nach dem klägerischen Vortrag nicht verhalten.

IV.

38
Die Klage war daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1, § 159 VwGO i.V.m. § 100 ZPO abzuweisen. Da der Beigeladene einen Antrag gestellt und sich damit dem Kostenrisiko aus § 154 Abs. 3 VwGO ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, dass die Kläger seine außergerichtlichen Kosten tragen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.